

Молодченко Таїсія Геннадіївна, доцент кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві, к.е.н., доц.;
Харківська національна академія міського господарства

Ткаченко Анастасія Юріївна, аспірант кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві;
Харківська національна академія міського господарства

Контактна інформація:

61002 м. Харків, вул. Революції, 12

Тел. 0679192193

Електронна адреса: tmc79@rambler.ru

Секція №5 «Механізми забезпечення сталого розвитку галузей економіки України»

Molodchenko Tayisiya Gennadiivna,
Associate professor, chair of project management in municipal economy and building, PhD in economic, docent,
Kharkiv National Academy of Municipal Economy

Tkachenko Anastasiya Yuriivna, graduate student of project management in municipal economy and building,
Kharkiv National Academy of Municipal Economy

Contact information:

61002 Kharkov, street of Revolution, 12

Telephone: 0679192193

E-mail: tmc79@rambler.ru

Section № 5 "Mechanisms of providing of strong growth of industries of economy of Ukraine"

Молодченко Таисия Геннадьевна, доцент кафедры управления проектами в городском хозяйстве и строительстве, к.э.н., доц.;
Харьковская национальная академия городского хозяйства

Ткаченко Анастасия Юрьевна, аспирант кафедры управления проектами в городском хозяйстве и строительстве,
Харьковская национальная академия городского хозяйства

Контактная информация:

61002 г. Харьков, ул. Революции, 12

Тел. 0679192193

Электронный адрес: tmc79@rambler.ru

Секция № 5 "Механизмы обеспечения устойчивого роста отраслей экономики Украины"

ФОРМУВАННЯ КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ: ПЕРЕДУМОВИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

FORMING OF CADASTRE OF THE REAL ESTATE IN UKRAINE PRE-CONDITIONS AND PROSPECTS

ФОРМИРОВАНИЕ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ: ПРЕДПОСЫЛКИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Зроблено порівняльний аналіз систем ведення кадастрів нерухомості в країнах з ринковою економікою. Наведено пропозиції щодо реформування системи обліку об'єктів нерухомості в Україні.

Ключові слова: кадастр нерухомості, поземельна книга, інститут реєстрації.

The comparative analysis of organization of cadastres of the real estate is conducted in countries with a market economy. Presented suggestion on reformation of the system of account of objects of the real estate in Ukraine.

Keywords: cadastre of the real estate, land book, institute of registration.

Проведен сравнительный анализ организации кадастров недвижимости в странах с рыночной экономикой. Представлены предложения по реформированию системы учета объектов недвижимости в Украине.

Ключевые слова: кадастр недвижимости, поземельная книга, институт регистрации

Постановка проблеми. Сьогодні, в умовах здійснення заходів щодо стабілізації економіки України і переходу до ринкових відносин значна увага приділяється нерухомості яка є складовою національного багатства, та може розглядатися як самостійний об'єкт управління та інвестування.

Облік нерухомості та реєстрація прав не неї послідовно претворюється в систему з якою вступає у взаємодію зростаюча кількість громадян та юридичних осіб. В процесі розвитку ринку нерухомості значущість цієї

системи для окремих громадян та для економіки країни в цілому буде тільки зростати. Однак слід зауважити, що при усієї складності та неоднозначності внутрішньої організації та функціонування цієї системи, споживачі її послуг, а саме юридичні та фізичні особи розглядають її як єдине ціле, однак ця система складається із окремих компонентів, а саме технічного обліку будівель, кадастрового обліку земельних ділянок та реєстрації прав на нерухомість.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У розробку питань економіки нерухомості, її оцінки та управління, розвитку ринку нерухомості вагомий внесок зробили такі зарубіжні та вітчизняні вчені-економісти: Д.К. Еккерт, О.А. Гриценко, Л.М. Петрович, Е.І. Тарасевич [1-4], однак відкритим залишається питання щодо формування єдиного кадастру нерухомості, який містив би дані про земельні ділянки та будівлі що на них розташовані.

Мета роботи полягає в проведенні детального аналізу досвіду формування та функціонування кадастрів нерухомості в країнах з розвинутою економікою, а також наведенні рекомендації щодо створення ефективної системи обліку і реєстрації об'єктів нерухомості в Україні.

Виклад основного матеріалу. На сучасному етапі існування системи управління нерухомістю існує свідоме відділення об'єктів нерухомості від земельних ділянок, на яких вони розміщуються, поділі внутрішньо єдиної природи нерухомості, що призведе до поділу систем реєстрації земельних ділянок і всіх інших об'єктів нерухомості [1]. Тоді, як у міжнародній практиці загальноприйнятим вважається, що нерухомість – єдиний об'єкт – земельна ділянка з покращеннями (об'єктами нерухомості, що на ній розміщені, капітальними вкладеннями).

Вітчизняний підхід призвів до появи окремої системи ведення обліку земельних ділянок, яку необхідно доповнити та пов'язати з даними щодо об'єктів нерухомості, розміщених на земельних ділянках. В основі регулювання прав на землю лежить кадастровий спосіб реєстрації, введення якого почалося з Постанови Кабінету Міністрів України «Про порядок

ведення державного кадастру» від 12 січня 1993 року. Державний кадастр реєструє права власності на землю, договори оренди, ураховує кількість і якість земель, бонітет ґрунтів, фіксує зонування території населених пунктів, економічну і грошову оцінку землі.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (набув чинності з 1 липня 2004 року) передбачається створення в Україні єдиної системи реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень у складі державного земельного кадастру. Повинна бути створена єдина кадастрово-реєстраційна системи з інтегрованою базою даних. Саме про такий підхід до створення системи реєстрації у складі кадастру йдеться в низці указів Президента України, а також у Законі України «Про ратифікацію Угоди про позику» від 15 червня 2004 року.

Реформування системи державної реєстрації нерухомості в Україні повинно відображати сучасні підходи до розуміння суті нерухомості, формуванню права власності, а також спиратися на найбільш прогресивні і перевірені досвідом розвинених держав способи організації даних щодо об'єктів нерухомості.

Кадастр кожної країни тісно пов'язаний з її соціально-політичним укладом, економічним становищем, наявністю окремих видів мінерально-сировинних ресурсів тощо [2]. Тому кадастр окремої країни має свої особливі риси, однак в розвитку кадастру є багато спільного: технологія ведення кадастрових робіт, технічні засоби, інформаційне і програмне забезпечення.

Історично кадастр було введено для цілей оподаткування, але з розвитком економіки функції кадастру були розширені. Тепер в країнах Європи кадастр відіграє важливу роль не тільки в оподаткуванні, але й в захисті прав власності, інформаційному забезпеченні даними про нерухомість різного роду споживачів, перспективному плануванні розвитку територій та управлінні ними, оцінці нерухомості та її впливу на довкілля тощо.

У класичному вигляді існує два її основних варіанти – кадастровий і система публічних записів [1]. Перший характерний для континентальних країн Західної Європи (тобто за винятком Великобританії) і є формою реєстраційної системи юридичного типу. Кадастрова процедура являє собою публічний реєстр відомостей про об'єкти нерухомості на території країни або її регіонів, основу якого складають топографічні карти з зображенням меж ділянок об'єктів нерухомості з привласненням певних позначень. Різновидом системи кадастрової реєстрації є система Р. Торренса, упроваджена в кінці XIX ст. в Австралії, Новій Зеландії, в одній з провінцій Канади. Первинна реєстрація титулу в ній проводиться в довільний момент на основі юридичного аналізу, результат якого є остаточним у встановленні “чистого” титулу, після чого підтримка ефективності цієї системи здійснюється реєстрацією всіх без виключення угод і операцій з нерухомістю [1]. Це дозволяє у будь-який момент встановити статус титулу, що надійно гарантує його збереження на всьому протязі існування об'єкту і його власника. Процедура і правила реєстрації нерухомості встановлюються законами держави і нормами місцевих органів влади. Кадастровий спосіб реєстрації нерухомості розглядається деякими фахівцями як прояв сили держави, спрямованої на тотальний контроль над правами власності аж до їх відміни, що може сприйматися, як надмірне втручання держави в правові стосунки.

Система публічних записів (поширена переважно в США) є зібранням документів, що свідчать про наявність зареєстрованих майнових інтересів у нерухомості і слугують основою для їх захисту. Публічний запис є джерелом достовірної інформації для кожного, хто збирається здійснити операцію, пов'язану з передачею прав, що стосуються даної нерухомості, – орендаря, потенційного власника, зацікавленого покупця, іпотечного кредитора та ін. Ця система ведеться місцевою адміністрацією у всіх штатах США відповідно до Закону про реєстрацію, що зобов'язує реєструвати кожний юридичний акт, що виникає при передачі прав власності, застави, розділення прав або інших дій, пов'язаних з титулом. Система публічних записів офіційно

підтримується властями міста, селища або округу і засвідчується відповідальними чиновниками фінансових або податкових служб. Публічні записи включають багато документів, що визначають права і інтереси різних суб'єктів в нерухомому майні. Сюди ж входить інформація про податки, спеціальні збори, повинності, будівельні норми і територіальне зонування. Недоліками даної системи вважаються ненадійність і неефективність подібного механізму в умовах різноманіття і складності стосунків, що виникають у зв'язку з нерухомістю.

В даний час багато існуючих систем державної реєстрації є модифікованими моделями кадастрової системи [3]. Наприклад, в Німеччині, досвід якої активно вивчається з метою його використання в Україні, завершення операції з придбання нерухомості визнається остаточним, коли внесено відповідний запис в поземельну книгу. Юридичною базою кадастрової системи Німеччини є Цивільний кодекс, який функціонує з 1896 року. В цьому кодексі міститься земельне законодавство, норми застави, права на нерухомість та порядок ведення трансакцій з ними, реєстр прав.

Кадастрова система будується на земельному кадастрі і поземельній книзі. Земельним кадастром є офіційний реєстр, в якому охоплені всі без виключення земельні ділянки з їх точними межами, ведеться кадастровою службою і постійно доповнюється актуальною інформацією. Доказ наявності нерухомого майна спирається на кадастровий обмір землі, тобто топографічну зйомку. Кадастр нерухомості теж ведеться відповідною кадастровою службою і складається з кадастрової книги і кадастрової карти. Відомості про земельні ділянки можуть бути надані кожному, хто пред'явить правомочний інтерес. Кадастрова і землемірна служби є в Німеччині предметом відання окремих федеральних земель і тому регулюються їх законодавством місцевого рівня. На відміну від кадастру нерухомості, який засвідчує положення, розмір, межі земельних ділянок, поземельна книга інформує про правовий статус земельної ділянки, встановлює чітко, хто є її власником, які будівлі або квартири на ній розташовані, фіксує права

обмеження та обтяження третіх осіб. У особливій поземельній книзі облікуються земельні ділянки, на яких побудовані багатоквартирні будинки з квартирами на праві приватної власності. У ній відзначається характер квартирної власності і її взаємозв'язок з певною пайовою власністю на земельну ділянку. Обидва документи доповнюють один одного і є єдиною системою реєстрації.

На принципах та ідеях кадастру нерухомості Німеччини формуються сьогоденні кадастрові системи Естонії та Латвії.

На сучасному етапі в постсоціалістичному просторі починають формуватися нові системи і інститути реєстрації. Так, в Казахстані створений фіскальний кадастр, у зв'язку з введенням податку на нерухомість. Постановою уряду його ведення і визначення вартості нерухомості було доручене обласним Центрам нерухомості Міністерства юстицій, які займаються реєстрацією нерухомості та операцій з нею [4]. Таким чином, всі раніше розрізнені підприємства і установи (БТІ, управління оцінкою і реєстрацією) були об'єднані в єдину систему. Операції з нерухомістю, не зареєстровані Центром, визнаються недійсними. У основу даної системи покладено земельний кадастр. Проте всі документи Держкомзему, що засвідчують право власності на землю, в обов'язковому порядку мають бути зареєстровані в Центрі нерухомості Мінюсту.

Кожна країна розробила свою систему управління нерухомістю. На основі їх аналізу встановлено, що кадастр є однією з фундаментальних інституцій правового функціонування держави і одним з основних елементів в господарській інфраструктурній інформаційній системі.

В єдиному кадастрі нерухомості України повинна зосереджуватися інформація про земельні ділянки і про будівлі та споруди (їх частини), що на ній розташовані [3]. Таким чином будуть уникнені проблемне ведення двох паралельних кадастрових систем (системи державного земельного кадастру, яку ведуть органи Держкомзему, та системи кадастру будівель, споруд та їх частин установи БТІ), а вся інформація про земельні ділянки та об'єкти

нерухомості буде зосереджена в єдиній кадастровій системі з інтегрованою базою даних. Основна частина інформації про будівлі та споруди буде формуватись в процесі кадастрових зйомок і тільки частина інформації надаватиметься установами БТІ. Необхідність такого підходу до формування кадастрових баз даних зумовлена багатьма чинниками, в тому числі і позитивним світовим досвідом. Земельна ділянка та будівлі і споруди, які на ній розташовані, являють собою єдиний майновий комплекс, який у багатьох випадках розглядається як єдиний об'єкт нерухомого майна і, логічно, єдиний об'єкт права.

Висновки. Таким чином, реформування системи державної реєстрації об'єктів нерухомості в Україні на основі передового досвіду зарубіжних країн дозволить реалізувати наступні основні принципи:

- відповідність економіко-правовій природі нерухомості - об'єктом стане нерухомість у повному сенсі (земля й всього її поліпшення);
- забезпечення надійності і точності визначення власності та повноважень, які виникають у процесі розподілу і перерозподілу, з урахуванням існування різноманітної системи обмежень і обтяжень;
- обліку і фіксування всього різноманіття операцій і послуг з нерухомістю.

Ефективне проведення обліку об'єктів нерухомості, дозволить сформувати кадастр нерухомості, який забезпечить не тільки отримання реальної інформації про структуру, стан і вартість нерухомості, яка важливої складової національного багатства, а також стане передумовою переходу до оподаткування нерухомості.

Література:

1. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы методологии и теории). – Х.: Бизнес-Информ, 2002. – 420 с.
2. Организация оценки и налогообложения недвижимости под общ. Дж. К. Эккерта – М.: Стар Интер, 1997. – т.1., - 383 с.

3. Петрович Л.М. та ін. Кадастр нерухомості: Монографія/ Л.М. Перович, Ю.П. Губар. Нац. ун-т “Львівська політехніка”. – Львів: Вид-во Нац. ун-ту “Львівська політехніка”, 2003. – 120 с.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб ГТУ. – 1997. – 401 с.